



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)

PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 123]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, जनवरी 11, 2018/पौष 21, 1939

No. 123]

NEW DELHI, THURSDAY, JANUARY 11, 2018/PAUSHA 21, 1939

दिल्ली विकास प्राधिकरण

(मुख्य योजना अनुभाग)

सार्वजनिक सूचना

नई दिल्ली, 11 जनवरी, 2018

का.आ. 144(अ).— दिल्ली विकास प्राधिकरण/केन्द्र सरकार का दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 11—(क) के अंतर्गत दिल्ली मुख्य योजना-2021 में निम्नलिखित संशोधन करने का प्रस्ताव है, जिन्हें जनता की जानकारी के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है। प्रस्तावित संशोधनों के संबंध में यदि किसी व्यक्ति को कोई आपत्ति हो/कोई सुझाव देना हो, तो वे अपनी आपत्ति/सुझाव इस सूचना के जारी होने की तिथि से **पैंतालीस दिनों** की अवधि के अंदर आयुक्त एवं सचिव, दिल्ली विकास प्राधिकरण, 'बी' ब्लॉक, विकास सदन, नई दिल्ली-110023 को लिखित रूप में भेज सकते हैं। आपत्ति करने अथवा सुझाव देने वाले व्यक्ति अपना नाम, पता और टेलीफोन/संपर्क नम्बर भी दें, जो पठनीय हो।

संशोधन :

दिल्ली मुख्य योजना-2021 का संशोधित अध्याय-19 (भूमि-नीति) निम्नानुसार है :-

19.0 भूमि-नीति

पिछले पांच दशकों के दौरान शहरीकरण की बढ़ती हुई मांग के साथ भूमि अधिग्रहण और नियोजित विकास अपनी गति बनाए नहीं रख सके हैं। दिल्ली की प्रचलित बड़े पैमाने पर भूमि अधिग्रहण, विकास और निपटान नीति (1961) अधिग्रहण और दि.वि.प्रा. द्वारा बाद में नियोजन के माध्यम से भूमि के विकास की अनुमति देती है। इतने बड़े पैमाने पर भूमि का अधिग्रहण एक समयबद्ध तरीके से नहीं किया जा सकता और इसके परिणामस्वरूप विकास की गति और निर्मित स्थान तथा अन्य भौतिक, सामाजिक सांस्थानिक आधारिक संरचना के लिए मांग एवं आपूर्ति के मध्य असंतुलन पैदा हो जाता है।

लैंड पूलिंग दिल्ली के शहरी विकास हेतु एक नया प्रतिमान है, जिसमें निजी क्षेत्र भूमि संग्रहण और भौतिक तथा सामाजिक आधारिक संरचना के विकास में सक्रिय भूमिका अदा करेगा। इस अवधारणा के अंतर्गत, स्वामी अथवा स्वामियों के समूह निर्धारित मानदंडों और दिशानिर्देशों के अनुसार विकास हेतु भूखण्डों को पूल करेंगे, जिससे वे अपने आपको विकास प्रक्रिया में भागीदार बनाएंगे। किसी क्षेत्र के समेकित नियोजन के लिए सड़कों, उपयोगिताओं, हरित क्षेत्रों और अन्य आधारिक संरचना के विकास के लिए अपेक्षित भूमि अनुमोदित क्षेत्रीय

विकास योजना (क्षे.वि.यो.) और सेक्टर ले-आउट प्लान के अनुसार विकास हेतु दि.वि.प्रा. और सेवा प्रदाता एजेंसियों को उपलब्ध कराई जाएगी। नियोजित विकास से आधारिक संरचना और सार्वजनिक सुविधाओं की व्यवस्था के माध्यम से उनकी भूमि के मूल्य में वृद्धि होगी। इससे इस परिणाम की आशा की जा रही है कि विश्वस्तरीय 'स्मार्ट' और धारणीय समीपवर्ती क्षेत्र होंगे और सेक्टरों और जोनों को जल, ऊर्जा और अन्य आधारिक संरचना की उपलब्धता के अनुसार नियोजित और निष्पादित किया जाएगा।

यह नीति, दि.वि.प्रा./सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित शहरीकरण योग्य क्षेत्रों में लागू होगी।

19.1 मार्गदर्शी सिद्धान्त

- i. विकासकर्ता संस्था (डीई) क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार एक सेक्टर (विनियमों में यथा परिभाषित) के अंतर्गत आने वाले भूखंडों की पूलिंग द्वारा स्कीम में भाग ले सकती है। विकासकर्ता संस्था बन सकती है :
 - क. किसी रूपरेखित क्षेत्र में भूमि के एक अथवा अधिक भूखंडों के पृथक स्वामी, न्यूनतम 2 हेक्टेयर तक भूमि को जोड़ते हुए।
 - ख. किसी रूपरेखित क्षेत्र में एक वैध और कानूनी रूप से प्रवर्तनीय करार के माध्यम से इस उद्देश्य हेतु स्वैच्छिक रूप से एक-दूसरे के साथ एकत्रित भू-स्वामियों का समूह न्यूनतम 2 हेक्टेयर तक भूमि को जोड़ते हुए।
 - ग. कानूनी रूप से बाध्यकारी करार के माध्यम से पूलड भू-स्वामियों के समूह का प्रतिनिधित्व करने वाली एक संस्था (विकासकर्ता/व्यवसाय/कॉरपोरेट संस्था), जिसके पास 2 हेक्टेयर अथवा अधिक क्षेत्रफल वाला सटा हुआ भू-खण्ड हो।

किसी भी आकार के भूखंडों को पूलिंग द्वारा नीति के माध्यम से लाभ पहुंचाया जा सकता है। भूमि के समेकित संग्रहण को सुगम बनाने के लिए 2 हेक्टेयर की सीमा निर्धारित की गई है।

- ii. भूमि नीति और विनियमों के अनुसार किसी सेक्टर में भूमि के एकीकृत नियोजन, सेवा कार्य और उपविभाजन/भाग को सुनिश्चित करने के लिए, सेक्टर के अन्दर विकासयोग्य क्षेत्र की, बाधामुक्त, न्यूनतम 70 प्रतिशत समीपस्थ भूमि विकास की कार्यवाही हेतु पूलड की जानी अपेक्षित है।
- iii. विकासकर्ता संस्था को एक सेक्टर में 70 प्रतिशत समीपस्थ भूमि के न्यूनतम पूल के साथ दि.वि.प्रा. में आवेदन करना होगा। बहु विकासकर्ता संस्थाएं इस आवश्यकता को सामूहिक रूप से पूरा करने के लिए एक "कंसोर्टियम" (नियम के अनुसार विधिवत रूप से पंजीकृत) का गठन भी कर सकते हैं और इस नीति के अंतर्गत एकल कानूनी संस्था के रूप में दि.वि.प्रा. में आवेदन कर सकते हैं।
- iv. विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम एक से अधिक सेक्टर में विकास हेतु दि.वि.प्रा. में आवेदन कर सकते हैं, बशर्ते कि सेक्टर समीपस्थ हों और प्रत्येक सेक्टर में 70 प्रतिशत समीपस्थ भूमि पूलड हो।
- v. पूलड भूमि में से, विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम 60 प्रतिशत को अपने पास बनाए रखेंगे और शेष 40 प्रतिशत को किसी भी सेक्टर क्षेत्रीय विकास योजनाओं (क्षे.वि.यो.) और ले-आउट प्लान के अनुसार नगर स्तरीय भौतिक आधारिक संरचना, मनोरंजनात्मक और सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक (पी.एस.पी.) सुविधाओं के विकास हेतु दि.वि.प्रा./सेवाप्रदाता एजेंसियों को जब भी अपेक्षित हो, को अभ्यर्पित (बाधामुक्त) करेंगे। प्रत्येक भूस्वामी/विकासकर्ता संस्था, क्षे.वि.यो. में उनकी मूल भूमि के लिए निर्धारित भूमि उपयोग पर ध्यान दिए बिना, पूलड भूमि के क्षेत्र के लिए अनुपातिक भूमि अभ्यर्पित करेगा।
- vi. नीति के अनुसार विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा आवासीय, व्यावसायिक, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक सुविधाओं के विकास हेतु 60 प्रतिशत भूमि का उपयोग किया जाएगा।
- vii. मुख्य योजना के अनुसार नए विकास क्षेत्र में ई.डब्ल्यू.एस. आवास के पर्याप्त प्रावधान सुनिश्चित किए जाएंगे।

19.2 दि.वि.प्रा. और/अथवा सरकार की भूमिका

- i. नीति के सुचारु एवं निष्पक्ष कार्यान्वयन को सुनिश्चित करना।
- ii. क्षे.वि.यो. और नगर स्तरीय भौतिक आधारिक संरचना, मनोरंजनात्मक और सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक (पी.एस.पी.) सुविधाओं की व्यवस्था हेतु दि.वि.प्रा. और सेवाप्रदाता एजेंसियों द्वारा उपयोग की जाने वाली भूमि के संबंध में समग्र योजना बनाना।
- iii. सेक्टर की सीमाओं के रेखांकन सहित नए विकास क्षेत्रों हेतु जब भी अपेक्षित हो, क्षे.वि.यो. को संशोधित करना।

- iv. आवेदन—पत्र, सत्यापन, अनुमोदन, लाइसेंस आदि के लिए समयबद्ध तरीके से सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा विकास की संपूर्ण प्रक्रिया को सरल बनाना।
- v. सेवा प्रदाता एजेंसियों द्वारा समयबद्ध तरीके से जलापूर्ति, सीवरेज, ड्रेनेज, विद्युत, परिवहन आदि के लिए संगत आधारिक संरचना की व्यवस्था की संपूर्ण मॉनीटरिंग करना।
- vi. किसी भूमि, जो भूमि नीति के अंतर्गत नहीं आती है और जो किसी सेक्टर में नीति के कार्यान्वयन हेतु अपेक्षित है, का नियम के अनुसार अधिग्रहण करना, ऐसे अधिग्रहण की लागत को विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा वहन किया जाएगा।
- vii. नीति के अनुसार विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा दि.वि.प्रा. को सुपुर्द किए गए ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय स्टॉक की बिक्री को सुनिश्चित करना।
- viii. नीति के कार्यान्वयन के दौरान आने वाली शिकायतों/विवादों का समाधान करने के लिए एक सुदृढ़ और विश्वसनीय विवाद समाधान प्रणाली की स्थापना करना और उसका प्रचालन करना।

19.3 विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम की भूमिका

- i. नीति के अनुसार बाधामुक्त भूमि का संग्रहण और दि.वि.प्रा. तथा सेवाप्रदाता एजेंसियों को जब भी अपेक्षित हो, बाधामुक्त भूमि सौंपना।
- ii. सभी विकासकर्ता संस्थाओं/भू-स्वामियों को शामिल करते हुए एक परामर्शदात्री प्रक्रिया के माध्यम से क्षे.वि.यो. और वर्तमान दि.मु.यो. के प्रावधानों के अनुसार शेष 60 प्रतिशत भूमि हेतु ले-आउट प्लान और विस्तृत स्थल योजनाएं तैयार करना।
- iii. विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम को विकास हेतु लाइसेंस प्रदान करने के पश्चात किसी भी सेक्टर में शेष बचे हुए अन-पूल्ड भूखंडों के विकास की अनुमति निम्नलिखित के अधीन दी जा सकती है :-
 - क. अभिगम्यता तथा अन्य व्यावहारिक आवश्यकताओं के लिए प्रस्तावित ले-आउट योजना की सुकार्यता।
 - ख. नगर स्तरीय आधारिक संरचना/सुविधाओं के लिए या प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित 45 प्रतिशत भूमि उपलब्ध करवाना।
- iv. सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से और विनियमों में निर्धारित टाइमलाइन के अनुसार सार्वजनिक आधारिक संरचना को विकसित करने तथा सेवाओं की लागत के लिए दि.वि.प्रा. और सेवा प्रदाता एजेंसियों को बाह्य विकास प्रभारों (ई.डी.सी.) का समय पर भुगतान करना। ई.डी.सी. का भुगतान विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा पूल की गई कुल भूमि पर देय होगा।
- v. ले-आउट योजनाओं और विस्तृत साइट योजना के साथ-साथ अपेक्षित अनुमोदन का कार्य दि.वि.प्रा. द्वारा स्थापित सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से किया जाएगा।
- vi. नीति एवं विनियमों के अनुसार भूमि के उस भाग में आने वाली यथा आवश्यक मल्टी-लेवल पार्किंग सुविधाओं के प्रावधान सहित सभी आंतरिक सड़कों तथा अन्य संबंधित आधारिक संरचना, जैसे—जल आपूर्ति लाइनों, ऊर्जा आपूर्ति, वर्षा जल संचयन, सीवेज प्रशोधन संयंत्र, जल प्रशोधन संयंत्र और पार्किंग का समयबद्ध विकास।
- vii. जब तक कि प्रस्तावित क्षेत्र को रखरखाव के लिए संबंधित शहरी स्थानीय निकाय (यू.एल.बी.) को नहीं सौंपा जाता, तब तक अनुमोदित ले-आउट योजना के अनुसार खुले स्थानों, सड़कों और सेवाओं जैसी आसपास की सभी स्तरीय सुविधाओं सहित संपूर्ण विकास का समयबद्ध रखरखाव एवं विकास। यू.एल.बी. को सेवाएं सौंपने के समय यदि प्रभारों में कोई कमी हो तो उसका वहन विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा किया जाएगा।
- viii. निर्मित स्थल/भूमि के शेयर का संघटक भू-स्वामी/विकासकर्ता संस्था को समयबद्ध हस्तांतरण, जैसा कि विकासकर्ता संस्था या कंसोर्टियम द्वारा आपसी सहमति तय किया गया हो।
- ix. रीयल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण (आर.ई.आर.ए.) के अनुसार अनिवार्य शॉ और गुणवत्ता मानदंडों का अनुपालन करते हुए खंड 19.4 (vi) के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय घटक के लिए निर्दिष्ट निर्मित स्थान/आवासीय इकाइयों के विकास को सुनिश्चित करना।
- x. दि.वि.प्रा. को नवीनतम सी.पी.डब्ल्यू.डी. सूचकांक द्वारा निर्दिष्ट आधार लागत (ई.डब्ल्यू.एस. पार्किंग की लागत को शामिल करते हुए) पर वास्तविक कब्जा सौंपते समय ई.डब्ल्यू.एस. आवास स्टॉक के 50 प्रतिशत का विक्रय। विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम इस प्रकार के 50 प्रतिशत हाउसिंग स्टॉक को एक अलग

ब्लॉक के रूप में विकसित करके इस अलग पॉकेट में सभी आवश्यक पार्किंग, वाणिज्यिक और पी.एस.पी. सुविधाएं उपलब्ध करवाएंगे।

- xi. शेष 50 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. आवास स्टॉक को बाजार दर पर केवल उन निवासियों/स्वामियों के लिए कार्यरत सामुदायिक सेवाकार्मिकों को बसाने के लिए दिया जाएगा जो नए विकास के अंतर्गत आते हों। संबंधित समूह आवास स्थल/परिसर या निकटवर्ती साइट पर विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम द्वारा इन्हें विकसित किया जाएगा। इस 50 प्रतिशत स्टॉक के वास्तविक [हस्तांतरण/ट्रांजेक्शन](#) की अनुमति प्रत्याक्षित ग्राहकों को खंड 19.3(x) में उल्लिखित अपेक्षाओं को पूरा करने के बाद ही विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम द्वारा दी जाएगी।
- xii. दि.वि.प्रा. द्वारा सार्वजनिक उद्देश्य के लिए विधिवत अर्जित भूमि के अधिग्रहण की लागत का वहन करना, ताकि जोनों और क्षेत्रों में, जहां भूमि नीति लागू हो, आधारिक संरचना के नियोजित विकास को सुनिश्चित किया जा सके।

19.4 लैंड पूलिंग मानदंड और विकास नियंत्रण मानदंड

प्रस्तावित लैंड पूलिंग और विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम द्वारा विकास निम्न मानदंडों पर आधारित होगा :—

- i. इस नीति के लिए अपनाए गए शहरी विस्तार में शहरीकरण योग्य क्षेत्रों के लिए नगर स्तर पर भूमि उपयोग वितरण निम्न प्रकार है :
- सकल आवासीय : 53 प्रतिशत
 - वाणिज्यिक : 5 प्रतिशत
 - औद्योगिक : 4 प्रतिशत
 - मनोरंजनात्मक : 16 प्रतिशत (इसमें विभिन्न सकल भूमि उपयोग श्रेणियों के भीतर हरित क्षेत्र शामिल नहीं हैं)
 - सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं (पी.एस.पी.) : 10 प्रतिशत
 - सड़कें एवं परिचालन : 12 प्रतिशत
- ii. उपर्युक्त भूमि उपयोग वितरण 40 : 60 के आधार पर वितरित होगा। प्रत्येक क्षेत्र में पूलड भूमि का न्यूनतम 40 प्रतिशत नगर स्तरीय आधारिक संरचना के लिए आरक्षित होगा (आधारिक संरचना के प्रावधान के लिए दि.वि.प्रा. और सेवा प्रदाता एजेंसियों की आवश्यकतानुसार समर्पित)। प्रत्येक सेक्टर में पूल की गई भूमि का अधिकतम 60 प्रतिशत विकास हेतु विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम के लिए उपलब्ध होगा। भू उपयोगों का वितरण निम्न प्रकार होगा :

भू-उपयोग	पूल की गई भूमि का क्षेत्र	
	न्यूनतम 40 प्रतिशत	अधिकतम 60 प्रतिशत
सकल आवासीय	—	53 प्रतिशत
वाणिज्यिक	—	5 प्रतिशत
औद्योगिक	4 प्रतिशत	—
मनोरंजनात्मक	16 प्रतिशत	—
पी.एस.पी.	8 प्रतिशत	2 प्रतिशत
सड़कें एवं परिचालन	12 प्रतिशत	—

- iii. सकल आवास क्षेत्रों का उप-विभाजन एवं सुविधाओं का प्रावधान (स्थानीय एवं नगर स्तरीय) दि.मु.यो. के अनुसार होगा। ले-आउट योजना में चिन्हित आसपास की आंतरिक सड़कें/आधारिक संरचना/सेवाएं (जल आपूर्ति लाइनें, ऊर्जा आपूर्ति, वर्षा जल संचयन, एस.टी.पी., डब्ल्यू.टी.पी. इत्यादि) के प्रावधान हेतु भूमि की आवश्यकताएं सभी भू-स्वामियों/विकासकर्ता संस्थाओं द्वारा समान रूप से पूरी की जाएंगी।

- iv. किसी सेक्टर में सकल आवास उपयोग (53 प्रतिशत) के भीतर आसपास की स्वास्थ्य एवं शिक्षा सुविधाओं के लिए निर्धारित 50 प्रतिशत प्लॉटों को दि.वि.प्रा. को सरकारी एजेंसियों/विभागों को आबंटन हेतु लौटाया जाएगा।
- v. नगर स्तरीय पीएसपी प्लॉट के साथ-साथ व्यावसायिक प्लॉट के सम्मेलन और उप-विभाजन की अनुमति दी जाएगी, सम्मेलित/उप-विभाजित प्लॉटों पर मुख्य योजना की न्यूनतम क्षेत्रफल आवश्यकताएं/मानदंड किसी उपयोग परिसर के विकास हेतु लागू होंगे, ऐसे मामलों में, मुख्य योजना आवश्यकताएं/मानदंड का अनुपालन बाध्यकारी होगा। विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम, भवन के अंदर उपयोगों के ऊर्ध्वाधर मिश्रण (आवासीय, व्यावसायिक, पी.एस.पी.) को प्राप्त करने के लिए नवीन तरीकों का उपयोग भी कर सकता है। उपयोगों के ऊर्ध्वाधर मिश्रण का आवेदन विनिर्दिष्ट फार्म आधारित कोड्स के अनुपालन में होगा और भूमि नीति के अंतर्गत विकास हेतु सीमित होगा।
- vi. नीति के अंतर्गत विकास नियंत्रण मानदण्ड निम्न हैं :-
- क. आवासीय, नगर स्तरीय वाणिज्यिक एवं नगर स्तरीय पी.एस.पी. के लिए एफ.ए.आर. प्रचलित मुख्य योजना के अनुसार होगा। एफ.ए.आर. में भावी संशोधन संवेदनशील संसाधनों, जैसे जल की उपलब्धता पर आधारित होगा।
- ख. निवल आवासीय भूमि सकल आवासीय भूमि के अधिकतम 55 प्रतिशत तक होगी।
- ग. ई.डब्ल्यू.एस. आवास उपलब्ध करवाने के उद्देश्य हेतु विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम अधिकतम अनुमेय आवासीय एफ.ए.आर. से अधिक 15 प्रतिशत के अनिवार्य एफ.ए.आर. का उपयोग करेगा। सघनता में परिणामी वृद्धि पर दि.मु.यो. के अनुसार अनुमेय घनत्व से अधिक पर विचार किया जाएगा।
- घ. ई.डब्ल्यू.एस. आवास इकाई के आकार का रेंज 30-40 वर्ग मीटर के बीच होगी।
- ङ. दि.मु.यो. के अनुसार विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम द्वारा पर्याप्त पार्किंग उपलब्ध करवाई जाएगी। ई. डब्ल्यू.एस. आवास घटक के मामले में, बी.यू.ए. के 0.5 ई.सी.एस./100 वर्ग मी. के मानदंड का पालन किया जाएगा।
- vii. यदि 60 प्रतिशत भूमि के अंदर अनुमेय संपूर्ण एफ.ए.आर. का उपयोग किया जाना संभव न हो, तो विनियमों में निर्दिष्ट शर्तों के अनुसार कंसोर्टियम/विकासकर्ता संस्था को व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. के रूप में क्षतिपूर्ति की जाएगी। इस प्रकार के व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. के लिए रिसीविंग स्थलों को दि.वि.प्रा. द्वारा चिन्हित किया जा सकता है, जो स्थल जल, परिवहन आधारीक संरचना की निकटता आदि जैसे महत्वपूर्ण संसाधनों की उपलब्धता पर आधारित होंगे।
- viii. इसके अतिरिक्त, संशोधित क्षे.वि.यो. के भाग के रूप में अधिसूचित किए जाने वाले विशिष्ट फार्म आधारित कोड्स (एफ.बी.सी.) इस नीति के अंतर्गत किए जाने वाली सभी विकास कार्यों हेतु भी लागू होंगे। इन फार्म आधारित कोड्स के माध्यम से भवन और स्थल स्तरीय पहलुओं को विनियमित किया जाएगा और सेक्टर ले-आउट प्लानों में स्वच्छ एवं हरित आधारीक संरचना के एकीकरण के माध्यम से धारणीय पर्यावरण प्रबंधन प्रणालियों को बढ़ावा दिया जाएगा। सेक्टरों के अंदर विकास की भिन्न सघनताओं को प्राप्त करने हेतु फार्म आधारित कोड्स में विनियमों का प्रावधान भी किया जाएगा।

19.5 नीति के कार्यान्वयन हेतु रूपरेखा

- i. इस भूमि नीति को लागू करने के उद्देश्य से सिंगल विंडो सिस्टम के रूप में सेवाएं प्रदान करने हेतु एक वेबसाइट तैयार की जाएगी। इस सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से दि.वि.प्रा. और प्रतिभागी विकासकर्ता संस्थाओं/कंसोर्टियम सभी प्रकार की आवश्यक सूचनाओं के आदान-प्रदान के लिए इंटरफेस उपलब्ध कराएगा और ऑनलाइन फार्मों तथा प्रोटोकॉल्स के माध्यम से नियामक एजेंसियों के साथ उचित इंटरफेस की व्यवस्था करेगा।
- ii. भागीदारी के लिए प्रक्रिया तथा समय-सीमा सहित भूमि नीति के परिचालन हेतु विस्तृत विनियमों को समयबद्ध ढंग से तैयार किया जाएगा। स्टैक होल्डर्स आमंत्रित करने के लिए इन विनियमों को 30 दिन की अवधि के अंदर पब्लिक डोमेन (ऑनलाइन तथा समाचार-पत्रों के माध्यम से) में प्रस्तुत किया जाएगा।
- iii. दि.वि.प्रा. में एक द्विस्तरीय शिकायत निवारण प्रणाली स्थापित की जाएगी, जो इस नीति को लागू करने से उत्पन्न होने वाले सभी विवादों और विसंगतियों के निपटान हेतु एक स्वतंत्र लैंड पूलिंग अपीलीय प्राधिकारी (अर्ध-न्यायिक शक्तियों सहित) द्वारा निगरानी की जाएगी।

- iv. सिंगल विंडो सिस्टम आधारित कार्यान्वयन के प्रबंधन हेतु दि.वि.प्रा. समर्पित बहुत-अनुशासनात्मक टीमों का गठन करेगा। इन टीमों का गठन दि.वि.प्रा. के अलग-अलग अनुभागों/विभागों से किया जाएगा और ये प्रलेखीकरण, अन्य एजेंसियों के साथ समन्वय कार्य, स्थल निरीक्षण, संरेखण एवं स्थल ले-आउट्स के अनुमोदन और विनियमों में परिभाषित किए जाने वाले अन्य मामलों का प्रबंधन करेंगी। संचालन कार्य संबंधी कुछ भागों (जैसा अपेक्षित हो) के लिए आउटसोर्सिंग के विकल्प पर भी विचार किया जा सकता है।
2. प्रस्तावित संशोधनों को दर्शाने वाला दिल्ली मुख्य योजना-2021 का पाठ निरीक्षण के लिए उपर्युक्त अवधि के लिए उपर्युक्त अवधि के अंदर सभी कार्य दिवसों में उप-निदेशक कार्यालय, मुख्य योजना अनुभाग, छठा तल, विकास मीनार, आई.पी. एस्टेट, नई दिल्ली-110002 में उपलब्ध रहेगा। प्रस्तावित संशोधनों को दर्शाने वाला पाठ दि.वि.प्रा. की वेबसाइट अर्थात् www.dda.org.in पर भी उपलब्ध रहेगा।

[फा. सं. : एफ3(53)/2003-एमपी/वोल्यूम-II/पार्ट-III]

राजीव गांधी, आयुक्त एवं सचिव

DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

(MASTER PLAN SECTION)

PUBLIC NOTICE

New Delhi, the 11th January, 2018

S. O. 144(E).—The following modifications which the Delhi Development Authority/ Central Government proposes to make to the Master Plan for Delhi – 2021, under Section – 11(A) of the Delhi Development Act, 1957, are hereby published for public information. Any person having any objections/ suggestions with respect to the proposed modifications may send the objections/ suggestions in writing to the Commissioner-cum-Secretary, Delhi Development Authority, 'B' Block, Vikas Sadan, New Delhi – 110023 within a period of **forty five days** from the date of this Notice. The person making the objections or suggestions should also give his/ her name, address and telephone/ contact number(s) which should be readable.

Modifications:

The modified Chapter – 19 (Land Policy) of MPD – 2021 is as follows:-

19.0 Land Policy

Land acquisition and planned development in Delhi has not kept pace with the increasing demands of urbanization during the last five decades. The prevailing large-scale Land Acquisition, Development and Disposal Policy of Delhi (1961), allows for development of land through acquisition and subsequent planning by DDA. Acquisition of land at such large scale could not be conducted in a time bound manner and this led to a mismatch between the pace of growth, and the demand and supply for built-up space and other physical, social and institutional infrastructure.

Land Pooling is a new paradigm for the urban development of Delhi, wherein the private sector will play an active role in assembling land and developing physical and social infrastructure. Under this concept, owners or groups of owners will pool land parcels for development as per prescribed norms and guidelines, making them partners in the development process. For integrated planning of a sector, the land required for development of roads, utilities, greens and other infrastructure shall be made available to the DDA and service providing agencies for development as per approved Zonal Development Plan (ZDP) and Sector Layout Plans. Planned development will increase the value of their land through provision of infrastructure and public facilities. The outcomes are expected to be world class 'smart' and sustainable neighborhoods, sectors and zones, planned and executed as per the availability of water, power and other infrastructure.

This Policy is applicable in the urbanizable areas as notified by DDA/Government from time to time.

19.1 Guiding Principles

- A Developer Entity (DE) can participate in the scheme by pooling land parcels covered under a sector (as defined in the Regulations) as per Zonal Development Plan. The Developer Entity can be:

- a. An individual land owner of one or more parcels of land in a delineated sector, adding up to a minimum of 2 hectares
- b. A group of land owners who have voluntarily grouped together for this purpose, through a valid and legally enforceable agreement in a delineated sector, adding up to a minimum of 2 hectares
- c. An entity (developer/business/corporate entity) representing a group of landowners who have pooled, through a legally binding agreement, contiguous land parcels having an area of 2 hectares or more.

Land parcels of any size can benefit from the policy by pooling. The limit of 2 hectares has been set to facilitate consolidated assembly of land.

- ii. In order to ensure unified planning, servicing and subdivision/share of the land for in a sector as per Land Policy and Regulations, a minimum of 70% contiguous land of the developable area within the sector, free of encumbrances, is required to be pooled for processing of development.
- iii. A DE must apply to DDA with a minimum pool of 70% contiguous land in a sector. Multiple DEs may also form a “Consortium” (duly registered in accordance with law), to collectively meet this requirement and apply to the DDA as a single legal entity under the Policy.
- iv. DE/Consortium may apply to DDA for development in more than one sector, provided that the sectors are adjacent and 70% contiguous land is pooled in each of the sectors.
- v. Of the pooled land, the DE/ Consortium will retain 60% and hold the remaining 40% on behalf of DDA, to be surrendered (free of encumbrances) as and when required to DDA/ service providing agencies for development of city level physical infrastructure, recreational and public/semi-public (PSP) facilities as per the Zonal Development Plans (ZDPs) and Layout Plan of a sector. Each landowner/DE will surrender land proportionate to the area of land pooled, irrespective of land uses assigned to their original land in the ZDP.
- vi. The 60% land shall be utilized by the DE/Consortium for development of residential, commercial, public and semi-public facilities as per the Policy.
- vii. Adequate provision of EWS housing shall be ensured in the new development area as per the Master Plan.

19.2 Role of DDA and/or Government

- i. Ensure smooth and fair implementation of the Policy.
- ii. Overall planning with respect to ZDP and the land to be utilized by DDA and service providing agencies for provision of city level physical infrastructure, recreational and public/semi-public (PSP) facilities.
- iii. Revision of ZDPs as and when required for new development areas, including delineation of sector boundaries.
- iv. Facilitation of the entire process of development by DEs/Consortiums through a Single Window System for application, verifications, approvals, licenses, etc. in a time bound manner.
- v. Overall monitoring of provision of relevant infrastructure for water supply, sewerage, drainage, power, transportation etc., by service providing agencies in a time bound manner.
- vi. Acquisition of any land, which has not been offered under land policy and is required for effectuating the policy in any sector, in accordance with law. The cost of such acquisition shall be borne by the DE/Consortiums.
- vii. Ensuring sale of EWS housing stock handed over by the DE/Consortium to DDA as per Policy.
- viii. Setting up and operation of a robust and credible dispute resolution mechanism to address grievances/disputes that may arise during the implementation of the Policy.

19.3 Role of the DE/Consortium

- i. Assembly of encumbrance free land as per Policy and surrender of encumbrance free land to DDA and service providing agencies as and when required.
- ii. Preparation of Layout Plans and detailed site plans for the remaining 60% land as per the provisions of the ZDP and prevailing MPD, through a consultative process involving all DEs/landowners.

- iii. The development of un-pooled land parcels that remain in any sector after licence for development has been granted to a DE/Consortium, may be allowed subject to:
 - a. Workability of the proposed Layout Plan in terms of accessibility and other functional requirements.
 - b. Making 45% land available for city level infrastructure/facilities or as determined by the Authority from time to time.
- iv. Timely payment of External Development Charges (EDC) to DDA and service providing agencies towards the cost of developing public infrastructure and services, through the Single Window System and as per timelines specified in the Regulations. EDC shall be payable on the total land pooled by the DE/Consortium.
- v. Seeking necessary approvals, inter-alia, of Layout Plans and detailed site plans, through the Single Window System established by DDA.
- vi. Time bound development of all internal roads and other related infrastructure such as water supply lines, power supply, rain water harvesting, sewage treatment plant, water treatment plant, and parking, including provision of multi-level parking facilities wherever required, falling in its share of the land, as per Policy and Regulations.
- vii. Time bound development and maintenance of the entire development as per approved Layout Plan, including all the neighbourhood level facilities i.e. open spaces, roads and services, till the area is handed over to the concerned Urban Local Body (ULB) for maintenance. The deficiency charges, if any, shall be borne by the DEs/Consortiums at the time of handing over of the services to the ULB.
- viii. Time bound transfer of the share of built-up space/land to constituent landowners/DEs as mutually agreed in the DE or Consortium agreement.
- ix. Ensure development of the prescribed built up space/dwelling units for EWS Housing component as per Clause 19.4(vi), adhering to mandatory specifications and quality standards, as per the Real Estate Regulatory Authority (RERA).
- x. Sell 50% of the EWS housing stock to DDA at a base cost prescribed by the latest CPWD index (plus cost of EWS parking), at the time of actual handing over. The DE/Consortium will develop such 50% housing stock as a separate block, and provide all necessary parking, commercial and PSP facilities for this separate housing pocket.
- xi. Dispose the remaining 50% of EWS housing stock only to the residents within the new development, at market rates, to house community service personnel working for the residents/owners. These will be developed by the DE/Consortium at the respective Group Housing site/premises or contiguous site. The DE/Consortium shall be allowed to undertake actual transfer/transaction of this 50% stock to the prospective buyers only after fulfilling the requirements mentioned in clause 19.3(x).
- xii. Bearing the cost of acquisition of land acquired by DDA as per law for the public purpose of ensuring the planned development of infrastructure in the Zones and sectors where the Land Policy is applicable.

19.4 Norms for Land Pooling and Development Control Norms

The proposed land pooling and development by DE/Consortium shall be based on the following norms:

- i. The Land Use distribution at the city level for the urbanisable areas in the Urban Extensions adopted for this Policy is as under:
 - Gross Residential: 53%
 - Commercial: 5%
 - Industrial: 4%
 - Recreational: 16% (does not include green areas within the various gross land use categories)
 - Public & Semi- Public Facilities (PSP): 10%
 - Roads & Circulation: 12%

- ii. The above land use distribution will split on a 40:60 basis. A minimum of 40% of pooled land in every sector shall be reserved for city level infrastructure (surrendered as and when required to DDA and service providing agencies for provision of infrastructure). A maximum of 60% of pooled land in every sector shall be available to DE/Consortium for development. The distribution of land uses shall be as follows:

Land Use	Area of Pooled Land	
	Minimum 40%	Maximum 60%
Gross Residential	--	53%
Commercial	--	5%
Industrial	4%	--
Recreational	16%	--
PSP	8%	2%
Roads and circulation	12%	--

- iii. Sub-division of Gross Residential areas and provision of facilities (local and city level) shall be as per the MPD. Land requirements for provision of neighbourhood level Internal Roads/ Infrastructure/ Services (including water supply lines, power supply, rain water harvesting, STP, WTP etc.) as earmarked in the Layout Plan will be met equitably by all the landowners/DEs.
- iv. 50% of the plots earmarked for neighbourhood level health and education facilities, within the Gross Residential Use (53%) in a sector, to be returned to DDA for allotment to government agencies/ departments.
- v. Amalgamation and sub-division of city level PSP plots as well as commercial plots shall be allowed. On the amalgamated/ subdivided plots, minimum area requirements/ norms of Master Plan shall be applicable for development of any use premise. In such cases, adherence to Master Plan requirements/norms shall be mandatory. The DE/Consortium may also adopt innovative ways for achieving a vertical mix of uses (residential, commercial, PSP) within a building. Application of vertical mix of uses shall be in adherence to the prescribed Form Based Codes and is restricted to developments under the Land Policy.
- vi. Development control norms under the Policy are:
- FAR for Residential, City Level Commercial and City Level PSP shall be as per prevailing Master Plan. Future revisions in FAR will be based on availability of critical resources like water.
 - Net Residential land to be a maximum of 55% of Gross Residential land.
 - For the purpose of providing EWS housing, the DE/Consortium shall utilize a mandatory FAR of 15% over and above the maximum permissible residential FAR. The resultant increase in density shall be considered over and above the permissible Density as per MPD.
 - EWS Housing unit size shall range between 30-40 sq.m.
 - Adequate parking shall be provided by the DE/Consortium as per MPD. In case of the EWS housing component, a norm of 0.5 ECS/100 sq.m. of BUA shall be followed.
- vii. The Consortium/DE shall be compensated in the form of Tradable FAR as per conditions specified in the Regulations, if it is unable to utilize the entire allowable FAR within the 60% land. DDA may identify receiving sites for such Tradable FAR, which would be based on availability of critical resources such as water, proximity to transport infrastructure, etc.
- viii. Additionally, specific Form Based Codes (FBCs), to be notified as part of the revised ZDP, shall also apply for all developments under the Policy. These FBCs will regulate building and site level aspects, and promote sustainable environment management systems through integration of blue and green infrastructure in the sector layout plans. The FBCs may also provide regulations for achieving variable intensities of development across sectors.

19.5 Framework for Implementation of the Policy

- i. A website, to serve as a Single Window System, will be created for the purpose of implementing the Land Policy. This Single Window System will provide the interface between DDA and participating DEs/Consortiums, host all the necessary information, and provide the appropriate interfaces with regulatory agencies through online forms and protocols.
 - ii. The detailed Regulations for operationalization of the Land Policy, including process and timeframe for participation, shall be formulated in a time bound manner. The Regulations shall be put up in public domain (online and through newspapers) for inviting views of the stakeholders within a period of 30 days.
 - iii. A two-stage Grievance Redressal Mechanism will be constituted within DDA, to be overseen by an independent Land Pooling Appellate Authority (with quasi-judicial powers) for dealing with all disputes and anomalies emerging from the implementation of the Policy.
 - iv. DDA will create dedicated multi-disciplinary teams for managing the Single Window System based implementation. These teams will be drawn from different divisions/departments within DDA and will manage documentation, coordination with other agencies, site inspection, approval of alignments and site layouts, and other matters that will be defined in the Regulations. The option of outsourcing certain parts of the operations (as required) may also be considered.
2. The text of MPD – 2021 indicating the proposed modifications shall be available for inspection at the Office of the Dy. Director, Master Plan Section, 6th Floor, Vikas Minar, IP Estate, New Delhi – 110002, on all working days within the period referred above. The text indicating the proposed modifications is also available on DDA's website i.e. www.dda.org.in.

[F No: F3(53)/2003-MP/Vol.-II/Part-III]
RAJIV GANDHI, Commissioner-cum-Secy,